

## Finanzreglement

Beschlossen vom Vorstand am 24.09.2018

Dieses Reglement regelt die finanziellen Verpflichtungen der Mitglieder/MieterInnen sowie die Unterschriften der Wogeno Aargau in Ergänzung zu den Bestimmungen der Statuten und der Mietverträge.

### 1. Mietzinsberechnung

#### 1.1. In mit Bundesgeldern mitsubventionierten Liegenschaften

Der Mietzins in mit Bundesgeldern mitsubventionierten Liegenschaften richtet sich nach den entsprechenden Gesetzen und Verordnungen des Bundesamtes für Wohnungswesen, auf der Basis der Kostenmiete.

#### 1.2. Übrige Liegenschaften

Bei den übrigen Liegenschaften werden die Mietzinsen nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete so festgelegt, dass sie die laufenden Kosten decken und die Werterhaltung der Bausubstanz sicherstellen. Dabei sind zu berücksichtigen:

##### a) Hypothek- und Darlehensverzinsungen

Die Liegenschaftshypotheken sollen zu einem Teil fest und einem weiteren Teil variabel abgeschlossen werden. Festhypotheken sind zu möglichst günstigen Konditionen abzuschliessen, wobei das Ende der Laufzeiten zu staffeln ist. Basierend auf der effektiven Schuld wird für alle Liegenschaften ein durchschnittlicher Zinssatz angewandt. Dieser errechnet sich aus dem Verhältnis des gesamten Zinsaufwandes zur Höhe des gesamten Fremdkapitals aller Liegenschaften (Hypotheken, Liegenschaftsdarlehen und Anleihen).

Die freien Darlehen werden  $\frac{1}{2}$  % unter dem "hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen" des Bundes verzinst.

##### b) Eigenkapitalverzinsung

Die Mitgliederanteile (Anteilscheine) werden gegenüber dem Mitglied nicht verzinst. Die Wohnungsanteile (Pflichtdarlehen) werden gemäss dem "hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen" des Bundes verzinst.

##### c) Reparaturen und Unterhalt

Die Kosten für Reparaturen werden zu den tatsächlich anfallenden Beträgen eingesetzt. Unterhaltskosten werden im Mittel mehrerer Jahre der Liegenschaft belastet. Sie betragen je nach Zustand der Liegenschaft ungefähr 0,5 % bis 1.5 % des Anlagewertes.

##### d) Erneuerungsfonds

Die Rückstellungen bzw. Einlagen in den Erneuerungsfonds betragen je nach Zustand der Liegenschaft zwischen 1.0 und 2.0% der Anlagekosten.

##### e) Solidaritätsfond

Die Einlagen in den gemäss den Statuten eingerichteten Solidaritätsfond.

##### f) Rückstellungen und Fonds

Diese sind zu äufnen, soweit sie steuerrechtlich zulässig sind.

### 2. Anteilkapital

#### 2.1 Wohnungsanteile

a) Mieterinnen und Mieter müssen zusätzlich zum Mitgliederanteil Wohnungsanteile mit einem Nennwert von Fr. 500.- übernehmen, maximal in der Höhe von 20 % des Anlagewertes der betreffenden Mietobjekte.

b) Die Wohnungsanteile betragen:

| Nr. | Ort         | Adresse                  | Anzahl<br>Anteile pro<br>Zimmer | Betrag pro<br>Zimmer | Total der<br>pflichtigen<br>Zimmer | Total der<br>Pflichtdarlehen |
|-----|-------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 251 | Brugg       | Fröhlichstrasse 53       | 12                              | Fr. 6'000.-          | 12                                 | Fr. 72'000.-                 |
| 253 | Wettingen   | Feldstrasse 20           | 12                              | Fr. 6'000.-          | 22                                 | Fr. 132'000.-                |
| 254 | Rheinfelden | Wassergasse 8            | 12                              | Fr. 6'000.-          | 46                                 | Fr. 276'000.-                |
| 256 | Rheinfelden | Marktgasse 23            | 12                              | Fr. 6'000.-          | 9                                  | Fr. 54'000.-                 |
| 257 | Rheinfelden | Obertorplatz 2           | 12                              | Fr. 6'000.-          | 18                                 | Fr. 108'000.-                |
| 258 | Ennetbaden  | Limmatauweg 20           | 12                              | Fr. 6'000.-          | 27                                 | Fr. 162'000.-                |
| 259 | Aarau       | Hans Hässig Str. 24 / 26 | 12                              | Fr. 6'000.-          | 32                                 | Fr. 192'000.-                |
| 260 | Baden       | Martinsbergstrasse 11    | 12                              | Fr. 6'000.-          | 24                                 | Fr. 144'000.-                |
| 261 | Olten       | Klarastrasse 20          | 12                              | Fr. 6'000.-          | 12                                 | Fr. 72'000.-                 |
| 262 | Olten       | Maienstrasse 7           | 12                              | Fr. 6'000.-          | 9                                  | Fr. 54'000.-                 |
| 263 | Olten       | Maienstrasse 11          | 12                              | Fr. 6'000.-          | 10                                 | Fr. 60'000.-                 |
| 264 | Olten       | Reiserstrasse 76         | 12                              | Fr. 6'000.-          | 13                                 | Fr. 78'000.-                 |
| 265 | Biberstein  | Aarauerstrasse 11/13/17  | 12                              | Fr. 6'000.-          | 75                                 | Fr. 450'000.-                |

c) Für die Wohnungsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem Zinsausweis.

### 3. Solidaritätsfonds

#### 3.1 Verwendung

Aus dem Fonds können folgende Leistungen finanziert werden:

- Unterstützung von Einzelpersonen in finanziellen Schwierigkeiten
- Abfederung von Mietzinsaufschlägen nach dem Erwerb von Liegenschaften oder grösseren Sanierungen
- Beiträge an ökologische Sanierungen
- Ausgleich von Mietzinsausfällen bei Leerständen
- unvorhergesehene Hilfestellungen

#### 3.2 Äufnung des Fonds

Der Solidaritätsfonds wird gespiesen

- durch Beiträge der Mieterinnen und Mieter (Wohn- und Geschäftsräume). Der Solidaritätsbeitrag beträgt zur Zeit Fr. -.10 pro m2 gemieteter Nettowohn- und Nettogewerbe- Fläche und pro Monat
- Risikoprämien für Mietzinsausfälle (0.1% der Anlagekosten)
- aus eventuellen weiteren Zuwendungen
- die Beiträge können jederzeit vom Vorstand im Rahmen der Statuten angepasst werden.

#### 3.3 Verfahren

Die Hausgemeinschaften oder die Mieterinnen und Mieter, welche eine Leistung aus dem Solidaritätsfonds wünschen, reichen dem Vorstand einen begründeten Antrag ein. Der Vorstand entscheidet nach Möglichkeit an der folgenden Sitzung.

Die periodischen Beiträge sind befristet, d.h. der Vorstand prüft laufend, ob sie noch gerechtfertigt sind. In der Regel werden Leistungen nicht über mehr als 24 Monate erbracht.

Über die Verwendung des Solidaritätsfonds informiert der Vorstand im Rahmen des Geschäftsberichtes.

### 4. Unterschriftenregelung

a) Visierung und Bezahlung von Rechnungen:

Verwaltung kontrolliert Rechnungen, Geschäftsleiter, resp. GL-Stv. unterzeichnet Zahlungsanweisungen, Vorstandsmitglied leistet Zweitunterschrift.

b) Die Unterschriftsberechtigung bei den Banken und bei der Post ist wie folgt geregelt:

| Gesellschaft | Funktion            | Unterschrift |
|--------------|---------------------|--------------|
| Wogeno       | Präsident           | zu zweit     |
| Wogeno       | Mitglied Vorstand   | zu zweit     |
| Gemiwo       | Geschäftsleiter     | zu zweit     |
| Gemiwo       | GL - Stellvertreter | zu zweit     |

Gemiwo – 24.09.2018 / Ha / hm  
Aktualisiert 20.07.2020 uw (Solidaritätsfonds)